

SELARL ROUILLOT-GAMBINI

Avocats associés

12, Bd Carabacel 06000 NICE (Case 144)
4, Av Alphonse Morel 06130 GRASSE (Case 299)
Tél : 04.93.80.48.03 Fax : 04.93.62.41.58

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE
JEX IMMOBILIER
RG N° 24/00133
ADJUDICATION D'ADJUDICATION DU 30/10/2025**

CONCLUSIONS COMPLETIVES

DEPOSEES ET NOTIFIEES PAR RPVA LE 1^{er} octobre 2025

POUR :

La société dénommée CMB Monaco, anciennement Compagnie Monégasque de Banque, Société anonyme monégasque au capital de 111.110.000 €, inscrite au Registre du commerce et de l'industrie de Monaco sous le n° 76 S 1557, dont le siège social se situe 17 avenue des Spélugues 98000 MONACO (Principauté de Monaco), prise en la personne de son administrateur délégué en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant pour avocat la **SELARL ROUILLOT GAMBINI** représentée par **Monsieur le Bâtonnier Franck GAMBINI**, avocat au Barreau de GRASSE y demeurant Résidence « Porte Neuve », Bâtiment H, 4 avenue Alphonse Morel – 06130 (CASE PALAIS 299)

CONTRE :

PARTIE SAISIE

Ayant pour avocat **Maître Clément BELLIN**, du même Barreau.

2) Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers d'ANTIBES représentant l'administration fiscale, domicilié en ses bureaux sis 40 Chemin de la Colle BP 129 (06164) ANTIBES JUAN LES PINS CEDEX.

CREANCIER INSCRIT

Ayant pour avocat **Monsieur le Bâtonnier Maître Franck GAMBINI**, du barreau de GRASSE

PLAISE A MADAME LE JUGE DE L'EXECUTION

La société CMB MONACO est créancière de :

→ ***

EN VERTU DE :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Stéphane SERRATRICE, notaire associé à ANTIBES, le 22 février 2022 contenant :

- Vente au profit de *** des biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- PRET consenti par la société dénommée CMB MONACO au profit de *** d'un montant de 25.700.000 € pour une durée de cinq ans, remboursable *in fine*, productif d'intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'une marge de 1,45% l'an.

Suivant acte de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 2 mai 2024, la CMB MONACO a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

Lui indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti de 8 jours la procédure à fin de vente de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Les droits et biens immobiliers consistant en UNE PROPRIETE située sur la Commune d'ANTIBES (06160) 506 Chemin des Contrebandiers, figurant au cadastre section CD n° 209 pour 50a et section CD n° 237 pour 46a 50ca,

se poursuivrait et à cet effet une assignation à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure lui serait délivrée.

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 28 juin 2024 volume 2024 S numéro 119.

Selon décompte arrêté au 30 avril 2024, et détaillé dans le commandement, la créance de la CMB MONACO s'élevait à la somme de 28.446.851,15 Euros (VINGT HUIT MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET QUINZE CENTIMES D'EUROS).

C'est dans ces conditions que la requérante a assigné *** aux fins de comparution à l'audience d'orientation du 7 novembre 2024, selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 19 août 2024.

Le cahier des conditions de vente a été déposé le 22 août 2024.

Selon jugement d'orientation rendu le 14 août 2025, la vente forcée a été ordonnée et l'audience d'adjudication fixée au 30 octobre 2025.

Les formalités de publicité ont été effectuées pour ladite audience.

Dans la perspective de l'audience d'adjudication prévue le 30 octobre 2025 et dans l'intérêt de la vente et des éventuels acquéreurs, le poursuivant précise que dans l'acte reçu par Maître Stéphane SERRATRICE, notaire associé à ANTIBES, le 22 février 2022 concernant l'acquisition des biens, objet de la présente procédure, figure un certain nombre de clauses qui sont ci-après reproduites :

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue depuis le Chemin des Contrebandiers, voie en impasse longeant la parcelle cadastrée section CD numéro 237 sur son flanc Est, par une voie privée ayant emprise sur les parcelles cadastrées section CD numéros 239 et 240, telle que matérialisée sous tirets noirs sur le plan cadastral susvisé.

Le droit de passage sur ce chemin est privé est autorisé aux termes des servitudes ci-après rapportées.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

SERVITUDES

1/ En ce qui concerne le **BIEN** vendu :

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

1 – Servitudes constituées aux termes de l'acte de vente de la parcelle cadastrée section CD numéro 209, HERMES / SARL PINS DU CAP ELYSEES reçu par Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKY le 29 octobre 2002

Aux termes dudit acte ont été constituées les servitudes ci-après :

- a) Servitude de passage en surface
Fonds servant : parcelle cadastrée section CD numéro 207
Fonds dominant : parcelle cadastrée section CD numéro 209
- b) Servitude de passage de canalisations
Fonds servant : parcelle cadastrée section CD numéro 207
Fonds dominant : parcelle cadastrée section CD numéro 209
- c) Servitude de passage en surface
Fonds servant : parcelle cadastrée section CD numéro 209
Fonds dominant : parcelle cadastrée section CD numéro 208
- d) Servitude de canalisations
Fonds servant : parcelle cadastrée section CD numéro 209
Fonds dominant : parcelle cadastrée section CD numéro 208

Une note contenant la retranscription littérale des termes dudit acte est demeurée ci-annexée (**annexe**).

Etant ici précisé que lesdites servitudes ont fait l'objet d'un acte de renonciation ci-après visé.

2 – Servitude constituée aux termes de l'acte de vente de la parcelle cadastrée section CD numéro 208, HERMES / CAP TOUR GANDOLPHE reçu par Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKY le 06 février 2003

Aux termes dudit acte a été constituée des servitudes ci-après :

- a) Servitude passage en surface
Fonds servant : parcelle cadastrée section CD numéro 207
Fonds dominant : parcelle cadastrée section CD numéro 208
- b) Servitude de passage de canalisations
Fonds servant : parcelle cadastrée section CD numéro 207
Fonds dominant : parcelle cadastrée section CD numéro 208

Une note contenant la retranscription littérale des termes dudit acte est demeurée ci-annexée (**annexe**).

Etant ici précisé que lesdites servitudes ont fait l'objet d'un acte de renonciation ci-après visé.

3 – Renonciation à servitudes et constitutions de servitudes nouvelles suivant acte reçu par Maître DOGLIANI, notaire à NICE, le 13 octobre 2003

Ledit acte intervenant suite à la division de la parcelle cadastrée section CD numéro 207, en deux nouvelles parcelles cadastrées section CD numéros 237 et 238,

Aux termes dudit acte, il a été constaté :

D'une part, les renonciations à servitudes ci-après :

A/ La renonciation aux servitudes constituées aux termes de l'acte de vente HERMES / SARL PINS DU CAP ELYSEES du 29 octobre 2002, dans les conditions suivantes :

a) Renonciation par le propriétaire de la parcelle cadastrée section CD numéro 209 à

- La servitude de passage grevant la parcelle cadastrée section CD numéro 237 (antérieurement CD 207)
- La servitude de canalisation grevant la parcelle cadastrée section CD numéro 237 (antérieurement CD 207)

b) Renonciation par le propriétaire de la parcelle cadastrée section CD numéro 208 à

- La servitude de passage en surface grevant la parcelle cadastrée section CD numéro 209
- La servitude de passage de canalisation grevant la parcelle cadastrée section CD numéro 209

B/ La renonciation aux servitudes constituées aux termes de l'acte de vente HERMES / CAP TOUR GANDOLPHE reçu par Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKY le 06 février 2003, par le propriétaire de la parcelle cadastrée section CD numéro 208 grevant la parcelle cadastrée section CD numéro 237.

D'autre part, la constitution des nouvelles servitudes suivantes :

- a) Servitude de passage en surface
Fonds servant : la parcelle cadastrée section CD numéro 238
Fonds dominant : les parcelles cadastrées section CD numéros 208 et 209
- b) Servitude de passage de canalisations diverses
Fonds servant : la parcelle cadastrée section CD numéro 238
Fonds dominant : les parcelles cadastrées section CD numéros 208 et 209

La copie dudit acte est demeurée ci-annexée aux présentes (**annexe**).

Une copie de ces documents a été remise à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît. Il déclare en avoir pris connaissance, et avoir reçu toute information utile à ce sujet. Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun litige ou contestation relatifs auxdites servitudes et subroge expressément l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et obligations à cet égard.

4 – Rappel de conditions particulières

Enfin, à titre purement informatif, il résulte des titres de propriété du VENDEUR le rappel de conditions particulières ci-après littéralement rapporté :

« RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES

Aux termes de l'acte sus-visé reçu par Maître Claudine LOTZ, Notaire à PFAFFENHOFFEN, le 27 juillet 1999, il a été dit au paragraphe "CONDITIONS PARTICULIERES" ce qui suit ci-après ici littéralement rapporté :

"D'un acte reçu par Maître Daniel REINE, notaire à ANTIBES (Alpes "Maritimes), le 14 octobre 1968, il a été stipulé sous le titre "RAPPEL DE "CONDITIONS PARTICULIERES" ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

"Dans l'acte de vente par Monsieur et Madame GALOS à la Société Civile "Immobilière et Agricole du Cap d'Antibes, du 04 octobre 1946, il a été stipulé ce "qui suit, ici littéralement rapporté :

"Dans le contrat de vente sus-analysé reçu par Maître DUMARQUEZ "notaire à NICE, le 30 mai 1942, par Madame WARRICK et Monsieur GALOS, "ont été insérées les conditions particulières ci-après littéralement rapportées :

"La présente vente est en outre consentie et acceptée sous les conditions 'particulières ci-après, que l'acquéreur s'oblige expressément à respecter et faire "respecter par ses ayants-cause, savoir :

"Il ne pourra être établi sur la parcelle de terrain vendue, aucun "établissement dangereux, insalubre ou incommode pouvant donner lieu à "enquête de commodo et incommode, aucun établissement qui, par le bruit, "l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins, aucun hôpital, maison de "santé, école, clinique, maternité, scierie. IL ne pourra être davantage établi de "porcherie, excepté pour l'élevage que pourrait faire l'acquéreur pour ses besoins "personnels, avec toutes autorisations nécessaires. Dans ce cas, la porcherie "devrait être établie à une

distance d'au moins soixante-quinze mètres de la ligne "A.B tracée sur le plan ci-annexé.

"L'acquéreur devra, ainsi qu'il est déjà stipulé, sous les conditions qui "précèdent, supporter les servitudes passives pouvant grever la parcelle de "terrain vendue et notamment celles concernant la servitude du phare.

"Dans la partie se trouvant au nord-ouest, ligne de quatre-vingt-seize mètres "quarante centimètres de longueur, confrontant Madame WARRICK et sur une "profondeur de vingt-cinq mètres, il ne pourra être élevé de constructions d'une "hauteur supérieure à douze mètres de faitage, ceci dans les rapports de "venderesse et acquéreur sauf à supporter, ainsi qu'il vient d'être dit, la servitude "du phare.

"Eaux - Arrosage - Le réservoir étant compris dans la vente, Madame "WARRICK se réserve, en attendant qu'elle puisse construire un nouveau "réservoir dans sa propriété, à côté de l'autre, et que la compagnie puisse lui "installer les branchements nécessaires pour la fourniture directe de l'eau dans sa "propriété, de se brancher sur le réservoir actuel compris dans la vente.

"Les eaux seront partagées dans la proportion de deux tiers pour "l'acquéreur et d'un tiers pour Madame WARRICK, sans qu'il puisse excéder dix "mille litres pour Madame WARRICK et par jour.

"Madame WARRICK fera poser une lentille de tout autre moyen de "contrôle, pour déterminer sa consommation d'eau.

"Observation est ici faite que la clause ci-dessus ne présente plus aucun intérêt, l'eau étant actuellement fournie directement par la Compagnie Générale des Eaux, à la propriété vendue.

"Eau potable : l'acquéreur devra obligatoirement lorsque la chose sera possible, établir un nouveau branchement, pour s'alimenter directement. En attendant, la venderesse permettra, avec un compteur en défalcation, la fourniture à l'acquéreur, d'environ trois cents litres par jour, dont il remboursera la consommation sans pouvoir augmenter le nombre (actuellement de deux) des robinets existants tant qu'il n'aura pas une installation séparée.

"Electricité : le compteur lumière se trouve actuellement dans la villa de Madame WARRICK

" L'acquéreur le fera déplacer pour le mettre dans la ferme.

"En attendant que l'acquéreur puisse installer dans sa propriété un compteur particulier, il pourra se brancher sur la ligne de Madame WARRICK en installant un compteur en défalcation.

"Madame WARRICK pourra, en attendant qu'elle puisse faire une installation nouvelle dans sa propriété, faire usage du moteur électrique qui se trouve dans la propriété vendue, pour les besoins de la propriété restant lui appartenir.

"Tous les frais nécessités par les installations dont il est parlé ci-dessus sauf la construction d'un réservoir pour Madame WARRICK et du branchement nécessaire sont à la charge de l'acquéreur, qui paie également sa consommation d'eau.

"L'acquéreur devra d'ailleurs se conformer, le cas échéant, aux clauses et circonstances qui sont actuellement imposées par la compagnie au sujet des nouvelles installations.

"Mur : sur la ligne séparative de la parcelle vendue d'avec la propriété restant à Madame WARRICK, il sera construit, par les soins et aux frais de l'acquéreur, dans un minimum de temps, un mur de séparation qui sera mitoyen comme sol de construction, de soixante centimètres de hauteur, surmonté d'une grille ou cloison à claire-voie, de un mètre vingt centimètres de hauteur. Toutefois, Madame WARRICK fournira les pièces nécessaires à la construction de ce mur.

"Observation étant ici faite que les clauses ci-dessus ne présente plus d'intérêt aujourd'hui, les travaux ayant été effectués. »

CLOTURES

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** ce qui suit littéralement rapporté :
« Aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître GRETCHICHKINE KURGANSKY, notaire soussigné, le 29 octobre 2002 il a été dit au paragraphe "CLOTURES" ce qui suit ci-après ici littéralement rapporté :

"En ce qui concerne les clôtures, il est expressément convenu entre les parties ce qui suit, savoir

1/ Que la clôture au nord de la parcelle cadastrée CD numéro 207 sera réalisée, aux frais partagés et à hauteur de moitié chacun par les propriétaires des parcelles cadastrées section CD numéros 208 et 209, elle sera implantée au sud de l'assiette de la servitude consentie par le vendeur aux termes des présentes, matérialisée en vert sur le plan annexé aux présentes.

2/ Que la clôture située à l'est de la parcelle cadastrée section CD numéro 209, en limite de la parcelle cadastrée section CD numéro 207, sera réalisée aux frais partagés, et à hauteur de moitié par chacun des propriétaires des parcelles cadastrées section CD numéro 208 et 209. Elle sera située en limite avec la parcelle cadastrée section CD numéro 207, à l'est, sur l'assiette de la servitude de passage consentie par l'acquéreur aux termes des présentes, matérialisée en jaune sur le plan annexé aux présentes.

3/ Que la clôture entre les parcelles cadastrées section CD numéros 209 et 208 sera mitoyenne entre les deux fonds et réalisée, entretenue à frais partagés par les propriétaires des parcelles cadastrées CD numéros 208 et 209 à l'exception du portail d'accès à la parcelle cadastrée section CD numéro 208 situé au bout de la servitude de passage matérialisée en jaune au plan ci annexé. Observation étant ici faite que ledit portail sera la propriété exclusive du propriétaire de la parcelle cadastrée CD numéro 208." »

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun contentieux relatif à l'entretien et à l'implantation des clôtures avec les propriétés voisines.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR**, il déclare être parfaitement informé de la situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

I – En ce qui concerne le BIEN vendu :

1/ Sur la construction initiale du BIEN par le VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir fait édifier les constructions situées tant sur la parcelle cadastrée section CD numéro 209 que celles sur la parcelle CD numéro 237 et avoir obtenu pour cela :

a) **S'agissant de la maison principale et la piscine, édifiées sur la parcelle CD numéro 209**

- un permis de construire numéro PC 0600402 A0017 suivant arrêté de la Mairie d'ANTIBES, en date du 4 juillet 2002, ayant pour objet la :
« **CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE + 1 PISCINE** »
d'une surface hors-œuvre brute de 1111 m² et hors-œuvre nette de 498m²
- qu'un procès-verbal de constat suite à l'affichage a été dressé par la SCP Jean-Jacques FEUCH et Stéphane RAGUE, Huissiers de Justice à ANTIBES, le 16 juillet 2002, ainsi qu'il résulte de son titre de propriété,
- un transfert de permis de construire accordé suivant arrêté le 05 mars 2003
- un permis de construire numéro PC 0600403 A0183 suivant arrêté de la Mairie d'ANTIBES en date du 5 octobre 2004, ayant pour objet le :
« **CHANGEMENT DE DESTINATION DU VIDE SANITAIRE (EN HABITATION), FACADES, AMENAGEMENT DES ABORDS : CONSTRUCTION D'UN POOL HOUSE** » d'une surface hors-œuvre brute de 484m² et hors-œuvre nette de 231 m².
- Avoir procédé à l'affichage régulier desdites autorisations d'urbanisme de sorte que les délais légaux de recours ont pu courir régulièrement.
- Que lesdites autorisations d'urbanisme sont devenues définitives à défaut de recours gracieux ou contentieux et qu'elle n'ont pas fait l'objet d'une décision de retrait administratif, le tout à l'exception d'un recours gracieux formé par Monsieur MONTREDON, ainsi qu'il résulte de son titre de propriété. A cet égard, il déclare que ce recours a été rejeté.
- Avoir établi le 17 janvier 2006 la déclaration d'achèvement des travaux depuis la date du 17 janvier 2006, réceptionnée en Mairie le 25 janvier 2006.
- Qu'il a été établi par l'autorité administrative, en suite de ladite déclaration d'achèvement des travaux, un refus de certificat de conformité, en date du 06 avril 2006.

Ce dernier portait sur les points suivants :

- En façade ouest, au niveau du rez-de-chaussée, au lieu et place d'une porte fenêtre présence d'une fenêtre,
- En façade sud, suppression de l'œil de bœuf au niveau du fronton,
- Réalisation d'un dallage non prévu au permis autour de l'angle sud-ouest de la piscine,
- Création d'une SHOB supplémentaire de 5,72 m² au niveau du local technique.

b) S'agissant de la maison d'invités, édifée sur la parcelle CD numéro 237

- Un permis de construire numéro PC 0600404 A0189 suivant arrêté de la Mairie d'ANTIBES, en date du 27 septembre 2005, ayant pour objet la : « **CONSTRUCTION D'UNE MAISON DE GARDIEN** » d'une surface hors-œuvre brute de 552 m² et hors-œuvre nette de 93 m²
- Avoir établi une déclaration d'ouverture de chantier, indiquant une date d'ouverture du chantier au 23 janvier 2006.
- Avoir procédé à l'affichage régulier de ladite autorisation d'urbanisme de sorte que les délais légaux de recours ont pu courir régulièrement.
- Que ladite autorisation d'urbanisme est devenue définitive à défaut de recours gracieux ou contentieux et qu'elle n'a pas fait l'objet d'une décision de retrait administratif,
- Avoir réalisé les travaux en stricte conformité avec les prescriptions dudit permis de construire
- Ne pas avoir déposé de déclaration d'achèvement des travaux, ni de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- Ne pas avoir reçu de la part de la Mairie de contestation quant à la conformité des travaux ainsi réalisés.

PAR CES MOTIFS

ORDONNER l'annexion au cahier des conditions de vente déposé le 22 août 2024 des présentes conclusions complétives.

**AFIN QU'ILS N'EN IGNORENT
SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**

